

INVITACION PÚBLICA  
AGOSTO 2019

PARA HACER PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ENCARGADO DE LA PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DE EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SANTA EMMA 8A

VEGACHI - ANTIOQUIA

CONDICIONES PARA LA  
PRESENTACION DE OFERTAS

MUNICIPIO DE VEGACHI  
AGOSTO DE 2019

## CAPITULO I JUSTIFICACION

La administración municipal de VEGACHI – ANTIOQUIA en el año 2017 inicio el proceso de constitución de un PAD para que a través de éste se regulara el desarrollo del proyecto de vivienda tipo VIS denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA EMMA 8A, cuyo alcance es la construcción de 204 viviendas, por lo cual suscribió un contrato de fiducia mercantil denominado **FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª** en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, con la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A como FIDUCIARIA. Durante este proceso se realizó la convocatoria, selección y vinculación como constructor de la **UNION TEMPORAL SANTA EMMA 8A**, que inició el desarrollo de la fase inicial del contrato, es decir la fase de parqueo. A continuación, se enuncian las fases que tiene el contrato de fiducia mercantil.

1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del inmueble en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil y comprende la suscripción de la respectiva resolución y/o escritura pública por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble ubicado en el área urbana del municipio de VEGACHI, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN de la primera etapa constructiva del proyecto SANTA EMMA 8A . Actualmente dicha fase ha sido culminada, ya que se transfirieron al patrimonio autónomo por el Municipio de Vegachi, los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **N.003-17986; 003-17987; 003-17988; 003-17989; 003-17990; 003-17991; 003-17992; 003-17993; 003-17994; 003-17995; 003-17996; 003-17997; 003-17998; 003-17999** los cuales fueron englobados y por tanto el lote que conforma el fideicomiso es el identificado con matrícula inmobiliaria N. **003-18448** resultante del englobe de los lotes citados inicialmente.

2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO vinculados inicialmente como ENCARGANTES al Fondo Abierto – administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A., hasta que se cumplan LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el contrato de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas de la etapa constructiva respectiva del proyecto SANTA EMMA 8A. Esta fase si bien fue iniciada por la **UNION TEMPORAL SANTA EMMA 8ª**, no culminó, pues no fueron cumplidas las condiciones para iniciar la construcción del PROYECTO en ninguna de sus etapas.

3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo, que incluye:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el PROYECTO, cuyo titular debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del FIDEICOMISO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá

contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados elegidos por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, autorizado por la FIDUCIARIA.
- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios técnicos del proyecto que comprueben la factibilidad del proyecto.
- Certificar el cumplimiento del punto de equilibrio financiero del PROYECTO, el cual establece EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la cantidad de recursos necesarios para cubrir los gastos y costos de la respectiva etapa del PROYECTO, los cuales, adicional a los recursos de crédito constructor y/o inversión directa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR certificada por el representante legal y revisor fiscal o contador, según sea el caso, deberán provenir de la vinculación de los ADHERENTES interesados en adquirir unidades resultantes de la etapa del mismo que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y consignados por cada uno de ellos en los Fondos, de conformidad con el plan de pagos establecido en la respectiva CARTA DE INSTRUCCIÓN.
- Certificación suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.
- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A Y EL MUNICIPIO DE VEGACHI, en los términos exigidos en el contrato fiduciario.
- La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
- Otros Documentos: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.
- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

Es de anotar que la **UNION TEMPORAL SANTA EMMA 8ª** como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, inició la vinculación de los prominentes compradores al PAD y una vez revisado el cierre financiero de cada persona se encontró que el subsidio de MI CASA YA se había incrementado por el cambio de año fiscal de 2017 a 2018, pasando de \$ 22.131.510 (subsidio año 2017) a \$ 23.437.260, lo que incrementaba el cierre financiero de cada vivienda en **\$ 1.215.750**, quedando el valor de la vivienda en: **\$ 65.379.129**, lo que altera la propuesta inicial con la que se vinculó dicho fideicomitente constructor que fue de \$ 13.349.726.832 equivalente a \$ 64.181.379 por vivienda. En consecuencia, ante la imposibilidad de encontrar una solución que permitiera la incorporación de este recurso extra en el cierre financiero, la Unión Temporal decidió de común acuerdo con los representantes del municipio de VEGACHI aceptar la renuncia de la UNION TEMPORAL SANTA EMMA 8A, de tal manera que la se pueda vincular un nuevo constructor que esté en la capacidad de realizar el proyecto en los términos económicos que se plasman en el presente documento, en concordancia con el contrato de fiducia mercantil suscrito al cual se vinculara el nuevo Fideicomitente Constructor:

Por consiguiente, el nuevo fideicomitente constructor deberá pasar la propuesta en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, de tal manera que se puedan actualizar los valores al momento de escriturar.

### **INFORMACION GENERAL**

La Administración Municipal de VEGACHI-ANTIOQUIA-, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de Patrimonios Autónomos reglamentados por el derecho privado, encargados de contratar con quien esté dispuesto y cumpla las condiciones de idoneidad y experiencia exigidas por el Municipio constituyente. Por lo anterior, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Conjunto Residencial SANTA EMMA 8A

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración Municipal de VEGACHI - ANTIOQUIA, solicita a FIDUCIARIA CENTRAL S.A actuando como vocero y administrador del FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A, la presentación formal de la invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice: LA ESTRUCTURACIÓN, COMERCIALIZACIÓN, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE LA URBANIZACION SANTA EMMA 8A, cuyo alcance será de 204 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. No obstante se aclara que el proyecto podrá sufrir variaciones en cuanto a las exigencias que se planteen por las autoridades urbanísticas correspondientes. El proyecto contará con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Prominentes Compradores y Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA.

El municipio de VEGACHI - ANTIOQUIA constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISOSANTA EMMA 8A, administrado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, con el fin de que lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y como producto de dicha gestión será este quien reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el contrato fiduciario, previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

## CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

Dentro de sus actividades principales FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION SANTA EMMA 8A del municipio de VEGACHI, cuyo alcance será de 204 viviendas. No obstante, el proyecto podrá sufrir variaciones conforme a las exigencias de la autoridad urbanística correspondiente o en razón a situaciones de fuerza mayor, apremiantes o imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, caso en el cual si los cambios afectan sustancialmente a las personas vinculadas al proyecto, deberá comunicárseles dicha situación por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como responsable de la ejecución de la obra y promotor del PROYECTO.

### OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El MUNICIPIO DE VEGACHI, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del FIDEICOMISO SATE EMMA 8ª requerirá adelantar un proceso de selección, evaluación y ASIGNACION de una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE L PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION SANTA EMMA 8A del municipio de VEGACHI, cuyo alcance será 204 VIVIENDAS bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el Municipio o FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa evaluación por parte de éste y al Artículo 11 Del Decreto 1920 de 2011, que habla de las GERENCIAS INTEGRALES, que cita textualmente: "Los Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión temporal, que deberá ser contratada

por dichos PAD y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización, y/o socialización de los proyectos de vivienda urbana de interés social nueva". "La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos de vivienda de interés social nueva, así como la promoción, comercialización, y organización de la demanda en el componente social." "PARAGRAFO: La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización, y control del proyecto." Para el caso en concreto, quien se vincule como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no será un contratista del patrimonio autónomo, si no que pasará a ser parte en el contrato de fiducia mercantil y ser el beneficiario del mismo, por lo que al finalizar cada una de las etapas del PROYECTO, podrá acceder a las utilidades eventuales que se generen con la comercialización y ejecución de las unidades resultantes, una vez se hayan cubierto los pasivos y se cuente con paz y salvo por construcción y escrituración.

### **TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE**

La totalidad del proyecto URBANIZACION SANTA EMMA 8A, ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA del mismo, cuyo alcance es DE 204 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL en el Municipio de VEGACHI, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997.

Por lo anterior, una vez el municipio de VEGACHI haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se aclara que el oferente elegido no será contratista ni del MUNICIPIO ni del PATRIMONIO AUTONOMO y se vinculará como una parte del contrato quien asumirá las obligaciones y derechos de tal calidad, por su propia cuenta y riesgo.

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un "OTROSI", al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A- suscrito el **DIEZ (10) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017)**, en dicho otrosí se indicará que el sujeto elegido como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acepta los términos del contrato de fiducia mercantil y sus modificaciones vigentes, y por tanto las obligaciones y derechos de tal calidad, tales como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del Municipio de VEGACHI con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario.

Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en el mismo, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

### **ESPECIFICACIONES DE LAS OBLIGACIONES A ASUMIR CONFORME AL CONTRATO A VINCULARSE**

El objeto del proceso es, seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para contratar los servicios de ESTRUCTURACIÓN, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DE UN PROYECTO DE VIVINDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACION SANTA EMMA 8A del municipio de VEGACHI, cuyo alcance será de 204 unidades inmobiliarias de vivienda.

El oferente seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, comercialización, operación, apoyo en las convocatorias, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

### **ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

Las actividades a ejecutar por el oferente seleccionado serán las que se señalan en el contrato de fiducia mercantil y sus modificaciones vigentes, que se entienden hacen parte integral del presente proceso, por tanto el oferente interesado en postularse podrá solicitar el envío de dichos documentos a su correo electrónico a través de observación para evaluarlos. Así mismo se enuncian a continuación algunas de las actividades a desempeñar en ejecución del contrato:

1. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las Disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del proyecto, de ser el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación de proyecto necesario.
2. Elaboración y aprobación por parte de la entidad competente de propiedad horizontal del proyecto, incluye minuta y planos.
3. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.
4. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
5. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
6. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
7. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIS del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
8. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
9. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
10. Realización y revisión de las Minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.
11. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.
12. Actuar como Gerente Integral del Proyecto una vez se seleccione a la firma que ejecutara la construcción.
13. Liquidación del proyecto de vivienda VIS.
14. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato.
15. Asistir y rendir informes a los Comités Técnico Administrativos Citados por el Municipio.

## **ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO**

### **LOTE – APORTE MUNICIPIO:**

El proyecto SANTA EMMA 8A de VEGACHI, se implantará en un predio (lote) aportado al Fideicomiso Santa Emma 8ª por parte del Municipio de VEGACHI – ANTIOQUIA, identificado con matrícula inmobiliaria N. **003-18448** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi el cual cuenta con un área de **DIESEISES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN (16.391)** metros cuadrados. No obstante, se aclara que el área a intervenir con el desarrollo del proyecto será de **TRES MIL SETECIENTOS DOCE METROS CUADRADOS** como Área Neta Urbanizable para la implantación de las 34 agrupaciones de vivienda del proyecto. Por lo anterior, el área restante se restituirá al Municipio previa liquidación del patrimonio autónomo; así mismo, y según lo expuesto, el Municipio de Vegachi aportará el avalúo del área a usar en el Proyecto, con el fin de indicar la suma que constituirá el subsidio en especie para cada sujeto o familia que se vincule a cada unidad inmobiliaria del Proyecto.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de VEGACHI, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto SANTA EMMA 8A la clasificación del suelo es URBANO, al cual se accede por la vía VEGACHI – REMEDIOS

### **RECURSOS ECONÓMICOS – APORTE MUNICIPIO**

El Municipio de VEGACHI-ANTIQUIA, se obliga a transferir al FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª voceado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la suma de **DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.800.000.000)**, dichos recursos serán destinados para subsidios que se otorguen a las personas adquirentes del proyecto inmobiliario de la siguiente manera:

El subsidio municipal destinado para cada familia corresponde a la suma del subsidio en especie ( lote), subsidio en recursos para el cierre financiero de cada familia, estos últimos que serán entregados al FIDEICOMISO, y girados por éste al FIDEICOMITENTE o quien este designe previo al cumplimiento de las condiciones de giro para cada una de las Etapas del PROYECTO y proporcionalmente con el número de unidades inmobiliarias que conformen cada etapa y visto bueno del INTERVENTOR designado. Para el otorgamiento del subsidio, el beneficiario de cada familia deberá cumplir con los siguientes requisitos ante el Municipio de Vegachi:

- i) Ser habitante del Municipio de Vegachi y/o que haya vivido como mínimo el último año en el Municipio.
- ii) No tener casa propia
- iii) No haber sido beneficiario de ningún subsidio de vivienda del nivel nacional, departamental y municipal.
- iv) Pueda acceder a un crédito hipotecario ante una entidad vigilada y certificada por la Superintendencia Financiera.

Teniendo en cuenta que el subsidio en recursos otorgado a cada familia, será representado en construcciones por el valor de tales recursos, las correspondientes sumas indicadas serán transferidas por el Municipio de VEGACHI- ANTIOQUIA en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª para la administración de éstos como se indicó previamente, recursos que serán desembolsados por el Fideicomiso a través de la fiduciaria, al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR una vez se cumplan las condiciones de giro de cada etapa del proyecto por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en proporción de las unidades que integran cada una de ella. La propuesta se presentara en salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv):

- ETAPA 1: 108 viviendas 8 meses (Agosto 2019 – Abril 2020)
- ETAPA 2: 96 viviendas 8 meses (septiembre 2019 – mayo 2020)

El otorgamiento y asignación de subsidios se debe hacer mediante resolución expedida por la Alcaldía municipal, estos deberán ser consignados a la cuenta que indique Fiduciaria Central por parte del municipio al momento de formalizarse la vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido al patrimonio autónomo.

### **CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA**

SANTA EMMA 8A, será un conjunto residencial conformado por 34 torres de 3 pisos de altura con 2 apartamentos por piso, el cual se desarrollará en DOS etapas, la primera de ellas con 108 unidades de vivienda y la segunda de 96 viviendas, con acceso peatonal ubicado en el primer piso desde el boulevard central y un área independiente de parqueaderos sobre la vía

- 34 Torres de 3 Pisos
- 2 viviendas por piso
- 204 Viviendas en total.
- Área Vivienda: 54.00 mt<sup>2</sup>
- Cubierta en teja fibro cemento
- Estrato 2.

### **Especificaciones Generales:**

#### **A. Estructura:**

- Cimentación: Placa flotante que incluye Viga TE invertida en concreto reforzado.
- Estructura: Sistema Mampostería Estructural
- Losa de entrepisos maciza en concreto reforzado
- Cubierta: estructura metálica + teja fibrocemento
- Estructuras diseñadas y construidas bajo la Norma – NSR 10

#### **B. Acabados de Fachada:**

- Muros con acabado en revestimiento acrílico texturizado
- Muros zonas comunes en pintura tipo Coraza color claro.
- Fajas llevarán acabado en pintura coraza color oscuro
- Escalera con baranda + pasamanos metálicos + pintura
- Piso en concreto, en acceso a viviendas
- Pasos escaleras en concreto

#### **C. Muros interiores:**

- Muros interiores mampostería a la vista.

#### **D. Cielos:**

- Cielo vivienda + balcón: estructura a la vista. Altura libre 2,40 mts.
- Cielo baño y zonas de ropas: descolgados en drywall por desagües, acabado blanco

#### **E. Pisos:**

- Mortero nivelado al interior de las viviendas.
- Los puntos fijos van en concreto a la vista
- Escaleras en concreto a la vista escobillado.

#### **F. Baño:**

- Enchape piso en cerámica blanca de 20.5 x 20.5.
- Enchape pared ducha en cerámica blanca 20.5 x 20.5 a 1.80 mts de altura

- Sanitario Blanco con tanque de bajo consumo de agua,
- Lavamanos Blanco con grifería, salida de agua fría.
- Grifería de ducha para agua fría.
- Incrustaciones baño en porcelana blanca nacionales,
- Desagües, rejilla de plástica color blanco.

#### **G. Cocina:**

- Mesón en acero inoxidable de 1.50 mt, incluye: lavaplatos
- Grifería lavaplatos
- Enchape pared en cerámica 20.5 x 20.5 dos hiladas

#### **H. Zona de ropas:**

- Lavadero prefabricado con acabado en granito blanco de 60 x 50 cm.
- Enchape pared en cerámica blanca 20.5 x 20.5 dos hiladas
- Instalación para lavadora con salida de agua fría y desagüe.
- Desagües, rejilla de plástica color blanco

#### **I. Carpintería Metálica y de Madera**

- Puerta de acceso principal, lámina metálica calibre 20 de 0.90 mt x 2.40 mt, incluye marco + ala + chapa + pintura electrostática blanca.
- Puerta Baño de 0.70 mts x 2.40 mts, ala en Madecor + madera + chapa.
- Puerta corrediza de 2.30 mt x 2.40 mt, en aluminio natural + vidrio 5 mm +

#### **J. Ventanería:**

- En aluminio natural con vidrio claro. Incluye alfajía en aluminio + seguro.

#### **K. Instalaciones Eléctricas y Telefónicas Domiciliar:**

- Todo ambiente contará con toma, interruptor y salida de iluminación.
- Salida telefónica en zona social, solo incluye ductería.
- Salida de televisión no cableada en la sala y alcoba principal.
- Red de potencia según RETTIE incluye: acometida + tablero circuitos + canalizaciones en PVC, alambrado de circuitos y colocación de aparatos (salidas)

#### **L. Instalaciones Hidrosanitarias Domiciliar:**

- Redes de Abastos en PVC Presión según RAS 2000
- Redes de Desagüe en PVC Sanitaria según RAS 2000
- Redes de Aguas Lluvias en PVC Sanitaria según RAS 2000

#### **J. Área Pública Exterior:**

- Zonas verdes ubicadas sobre el terreno va en grama natural.
- Las circulaciones peatonales en concreto a la vista.
- Escaleras sobre el terreno en concreto a la vista
- Instalación de red de gas.
- Una vez autorizada por la empresa correspondiente, el constructor realizara las respectivas instalaciones de la red de gas antes de terminar el proyecto.

### **PLAZO PARA LA REALIZACION DEL CONTRATO**

La vigencia del Contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª es de TREINTA Y CINCO (35) MESES, desde la fecha de suscripción del mismo, es decir, desde el diez de noviembre de 2.017. No obstante, quien sea elegido como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se vinculará en la fecha de firma del otrosí en el que acepte el estado en que se encuentra el Fideicomiso las cuentas de éste, obligaciones y derechos propios de su calidad, la cuales serán exigibles desde la fecha de suscripción de tal modificación.

## FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

Para facilitar el control de actividades que realiza LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil enunciado, se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del inmueble en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil y comprende la suscripción de la respectiva resolución y/o escritura pública por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble ubicado en el área urbana del municipio de VEGACHI, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN de la primera etapa constructiva del proyecto SANTA EMMA 8A . Actualmente dicha fase ha sido culminada, ya que se transfirieron al patrimonio autónomo por el Municipio de Vegachi, los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **N.003-17986; 003-17987; 003-17988; 003-17989; 003-17990; 003-17991; 003-17992; 003-17993; 003-17994; 003-17995; 003-17996; 003-17997; 003-17998; 003-17999** los cuales fueron englobados y por tanto el lote que conforma el fideicomiso es el identificado con matrícula inmobiliaria N. **003-18448** resultante del englobe de los lotes citados inicialmente.

2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO vinculados inicialmente como ENCARGANTES al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la FIDUCIARIA, hasta que se cumplan LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el contrato de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas de la etapa constructiva respectiva del proyecto SANTA EMMA 8A.

3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES, es hasta SEIS (6) meses, contados a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, prorrogables automáticamente por SEIS (6) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, se modificará el contrato de fiducia mercantil en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada ENCARGANTE, además el Fideicomitente Constructor deberá radicar en fiduciaria Central los estudios técnicos que soporten el proyecto, incluyendo planos, informes y modelos de promesas de compraventa a suscribir con los adquirientes.

4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por LA FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada una de las etapas constructivas del PROYECTO. El término de duración de ésta fase, será de DOCE(12) meses contados a partir

de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del PROYECTO, prorrogables por un término igual al inicial, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último como enajenador y responsable del saneamiento sobre las unidades resultantes, así como de la ejecución de la obra y estabilidad de la misma. Esta fase tendrá una duración de tres (3) meses prorrogables por un término igual al inicial

6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del mismo.

### **CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO**

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del proyecto SANTA EMMA 8A ha alcanzado las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo establecido, contado desde la suscripción de la fecha en la que se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicación informando el inicio de la promoción de la respectiva etapa del PROYECTO. Las condiciones de giro serán las siguientes:

Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el PROYECTO, cuyo titular debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez se adjudique, suscriba y legalice el contrato.

Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del FIDEICOMISO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA.

Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados elegidos por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, autorizado por la FIDUCIARIA.

Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.

Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentran a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

Certificar el cumplimiento del punto de equilibrio financiero del PROYECTO, el cual establece LA CONSTITUYENTE con la cantidad de recursos necesarios para cubrir los gastos y costos de la respectiva etapa del PROYECTO, los cuales, adicional a los recursos del constructor y/o inversión directa de LA CONSTITUYENTE certificada por el representante legal y revisor fiscal o contador, según sea el caso, deberán provenir de la vinculación de los ADHERENTES interesados en adquirir unidades resultantes de la etapa del mismo que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y consignados por cada uno de ellos en los Fondos, de conformidad con el plan de pagos establecido en la respectiva CARTA DE INSTRUCCIÓN.

El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

Certificación suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades

inmobiliarias resultantes del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO en la etapa respectiva, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la superintendencia Financiera de Colombia constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en la cual se establezca como beneficiario al **FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª** en los términos establecido en el contrato fiduciario

La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

Carta de aprobación del crédito para financiar el proyecto en cada una de las etapas o para todo el proyecto según se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del mismo en cada una de sus correspondientes etapas, en caso de no requerir crédito, se deberá acreditar el cierre financiero de la etapa correspondiente con la inversión directa o aporte de los recursos al patrimonio autónomo para su giro de parte de éste. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá allegar para acreditar su inversión directa certificación suscrita por el representante legal, su Contador o revisor fiscal según sea el caso e informe suscrito por el interventor que certifique el avance de obra al momento de dicha certificación y la certificación de haber alcanzado el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del **PROYECTO**.

Otros Documentos: El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACION PRIVADA**

El presente proceso se rige por las normas previstas en la ley 1537 de 2012, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE VEGACHI y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicara en su página web la presente invitación y el MUNICIPIO DE VEGACHI seleccionara a través de este proceso a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de reemplazar a la UNION TEMPORAL SANTA EMMA 8A y ejecutar el proyecto.

### **INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.**

La persona natural o jurídica, que presente los requisitos de experiencia e idoneidad, no podrá estar incurso dentro de las causales de inhabilidad o incompatibilidad y de conflicto de intereses previstos en el ordenamiento legal colombiano, especialmente las establecidas por el Decreto 2045 de 2012.

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta. El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

### **POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.**

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE VEGACHI, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

### **IDIOMA.**

Toda la documentación, memorias, notificaciones, programas, planos, informes, correspondencia y cualquier otra información y documentos relativos al proceso o contrato se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el presente proceso de selección.

Cualquier literatura impresa puede estar escrita en otro idioma, sin embargo, deberán estar acompañadas de una traducción oficial al castellano debidamente apostillada.

### **CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.**

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, que se encuentren debidamente inscritas en CÁMARA de COMERCIO, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incursos en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

### **INFORMACIÓN SUMINISTRADA.**

El MUNICIPIO DE VEGACHI, a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

El oferente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, por incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el MUNICIPIO DE VEGACHI, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación a través de Fiduciaria Central S.A como vocera del FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

### **SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.**

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com). Y [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com). Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO MUNICIPIO VEGACHI, enunciando además, el objeto del proceso de selección. Así mismo se deberá enviar un ejemplar de la propuesta y sus respectivos anexos en original a la dirección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al oferente, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

### **INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.**

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el FIDEICOMISO MUNICIPIO DE VEGACHI, no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por el MUNICIPIO DE VEGACHI y publicado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y solo a través de adendas debidamente publicadas en la página web de la fiduciaria. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, entendiéndose por tal el contrato de fiducia mercantil y sus modificaciones vigentes, que serán enviados al correo electrónico del oferente que solicite a través de observación al correo electrónico [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com). y/o [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com), serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el FIDEICOMISOSANTA EMMA 8A, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y/o [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com), dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos que hagan parte integral del proceso de selección.

## **NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el Oferente deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

## **CAPITULO II PROCESO DE SELECCION**

### **ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

#### **CONVOCANTE:**

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A, la cual ha sido instruida en tal calidad por EL MUNICIPIO VEGACHI para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección.

#### **EL CONTRATANTE:**

Será el FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A, quien es el administrador del inmueble transferido por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Inicial. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará "FIDEICOMISOSANTA EMMA 8A".

#### **OBJETO CONTRATO:**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN, COMERCIALIZACIÓN, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE URBANIZACION SANTA EMMA 8ª.

#### **ALCANCE**

El alcance de dicho proyecto será de 204 unidades inmobiliarias de vivienda y sus respectivas zonas comunes y parqueaderos. No obstante, las especificaciones finales serán las aprobadas por la autoridad urbanística competente y las que consten en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el PROYECTO.

#### **DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN**

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.

#### **CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente:

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:  
**1 de AGOSTO de 2019.** Página web de la Fiduciaria Central S.A [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)
- Visita de Inspección al Inmueble:  
**6 de AGOSTO de 2019 a las 8:00 a.m. Punto de Encuentro: Alcaldía**
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria  
**6 de AGOSTO de 2019 al 15 de JULIO de 2019 hasta las 5:00 p.m.**  
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central  
Radicado electrónico Al correo [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:Alejandra.tobon@fiducentral.com)

- Respuesta de observaciones e inquietudes :  
**Hasta el 9 de AGOSTO de 2019 hasta las 5:00 p.m.**  
Serán publicadas en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):  
**20 de AGOSTO de 2019 hasta las 4:00 p.m.**  
Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:  
**22 de AGOSTO de 2019.**  
En la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:  
**23 de AGOSTO de 2019 hasta las 5:00 p.m.**  
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central  
Radicado electrónico Al correo [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:Alejandra.tobon@fiducentral.com)
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:  
**26 de AGOSTO de 2019 hasta las 5:00 p.m.**  
Se publicarán en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)
- Adjudicación del Contrato al proponente ganador  
**27 de AGOSTO de 2019 hasta las 5:00 p.m.**  
Se publicará en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)
- Firma del Contrato:  
**Del 28 al 29 de AGOSTO de 2019**  
Oficinas de la Fiduciaria Central.

#### **PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA**

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la Fiduciaria. ([www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com))

#### **CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el Patrimonio Autónomo por instrucción del primero, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en ésta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de VEGACHI.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web,

informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.

- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección

### CAPITULO III **PRESENTACION DE LA PROPUESTA**

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente de las condiciones y requisitos consignadas en este documento y en consecuencia, los proponentes serán responsables por los datos, informes, documentos y resultados que se suministren durante el proceso de selección así como de aquellos que se entreguen durante la ejecución de los contratos, que llegaren a suscribirse.

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A, ni al Patrimonio Autónomo, ni al MUNICIPIO a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes efectivamente las presenten

#### **CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA**

##### **PRESENTACIÓN:**

Las ofertas deberán ser entregadas en dos ejemplares original y una (1) copia debidamente marcadas y su contenido foliado en forma ascendente, sin incluir hojas en blanco, con un índice punto por punto en el orden establecido en la presente Convocatoria, anexando en cada ejemplar todos los documentos y requisitos exigidos, así como copia de la misma en medio magnético. Las ofertas deberán ser entregadas en sobres cerrados, sellados y rotulados así:

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A**

Convocatoria Proceso de Selección FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.

- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

#### **PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:**

El FIDEICOMISO SANTA EMMA 8ª no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

#### **DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:**

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior asignación por parte del MUNICIPIO.

#### **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto,. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el proponente no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, EL MUNICIPIO rechazará la propuesta.

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato.
- En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo

#### **DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.**

Cuando la propuesta se presente en cualquiera de estas modalidades de asociación, el proponente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a las siguientes exigencias:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del MUNICIPIO. La omisión de este señalamiento hará que el MUNICIPIO tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el Contrato. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

#### **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.**

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia,
- Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar
- Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

#### **AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.**

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta y para celebrar y vincularse al contrato de fiducia mercantil, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del Secretario de la Junta donde conste tal autorización
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del PA lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

### **DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.**

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

### **CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES**

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta. En caso de que la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente de forma individual.

### **CERTIFICADO JUDICIAL Y CONTRAVENCIONAL.**

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la autoridad competente, En caso de que la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente de forma individual.

### **INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.**

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción de la Carta de Presentación de la propuesta (Anexo 1), y posteriormente, en caso de resultar adjudicatario, con la firma del contrato correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

EL FIDEICOMISO MUNICIPIO VEGACHI verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

### **CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de presentación de la propuesta, el proponente sea persona natural con personal vinculado laboralmente, o persona jurídica, deberá acreditar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones, aportes parafiscales, así como las demás obligaciones aplicables dentro de los últimos (6) seis meses respecto del inicio de esta convocatoria mediante certificado suscrito por el Revisor Fiscal, y/o Representante Legal, en caso que no esté obligado a contar con revisor fiscal.

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual

Cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del Patrimonio Autónomo, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

### **PROPUESTA ECONÓMICA**

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato al cual se vinculará y los contratos que se celebren como derivados de éste, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de

administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será igual a la suma de los costos directos de la construcción de las 204 viviendas + los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitido y el pago de las comisiones fiduciarias y en si la suma por la cual se comercializará cada vivienda, ya que la utilidad la determinará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, puesto que con la vinculación al patrimonio autónomo no se le garantiza utilidad alguna, su beneficio estará representado en las eventuales utilidades que se generen en la comercialización de las unidades inmobiliarias una vez que haya culminado su ejecución y escrituración y pagado todos los pasivos, costos y gastos del patrimonio autónomo en la etapa respectiva.

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta en el valor ofertado lo correspondiente al pago de comisiones fiduciarias y demás gastos del fideicomiso causados a la fecha de publicación de la presente invitación, ya que se vinculará al patrimonio autónomo en el estado en que éste se encuentra, y por tanto se obliga al pago de las comisiones generadas, los cuales ascienden a un valor de VEINTICIENCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$ 25.185.738) CON LA MORA REPORTADA HASTA EL 31 DE JULIO DE 2.019, valor que se incrementará según la mora que se dé a la fecha de efectuar el pago.

FACTURA	FECHA	ESTADO	DIAS MORA	VALOR BRUTO	IVA	VALOR NETO	MORA GENERADA
20181737	9/04/2018	CONFIRMADA	448	\$ 4.379.087	\$ 832.027	\$ 5.211.114	\$ 1.649.31
20182297	9/05/2018	CONFIRMADA	418	\$ 1.562.484	\$ 296.872	\$ 1.859.356	\$ 547.7
20182568	12/06/2018	CONFIRMADA	384	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 250.9
20182980	11/07/2018	CONFIRMADA	355	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 231.5
20183614	10/08/2018	CONFIRMADA	325	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 211.6
20181736	9/04/2018	CONFIRMADA	448	\$ 4.379.087	\$ 832.027	\$ 5.211.114	\$ 1.649.31
20182296	9/05/2018	CONFIRMADA	418	\$ 1.562.484	\$ 296.872	\$ 1.859.356	\$ 547.7
20182567	12/06/2018	CONFIRMADA	384	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 250.9
20182979	11/07/2018	CONFIRMADA	355	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 231.5
20183613	10/08/2018	CONFIRMADA	325	\$ 781.242	\$ 148.436	\$ 929.678	\$ 211.6
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 16.570.594</b>	<b>\$ 3.148.414</b>	<b>\$ 19.719.008</b>	<b>\$ 5.782.21</b>

El valor ofrecido será en SMMLV y será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s).

#### CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas por EL MUNICIPIO y, en consecuencia, no serán evaluadas:

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta
- Cuando se advierta que el proponente ó alguno de sus miembros ó su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012 y en las demás normas que regulen la materia.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de ésta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las

facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.

- Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta, en las condiciones señaladas en la presente Convocatoria, con su respectivo recibo de pago.
- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente ó alguno de sus miembros ó su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.
- Judicial y contravencional.

#### CAPITULO IV

### CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

#### REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por EL MUNICIPIO como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

#### ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar un original del certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos un (1) año se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con un (1) año de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

## **CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.**

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta

### **DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL**

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal

### **REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO**

#### **CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:**

La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta y antes de efectuar la evaluación económica, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos de Liquidez y Endeudamiento exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de Diciembre de 2018, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas

#### **EVALUACION FINANCIERA**

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

N°	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 25	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL AL 25%	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de Diciembre de 2018. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

En todo caso dichos indicadores deberán ser proporcionales con los costos y/o gastos que relacionen para la ejecución del PROYECTO, a fin de demostrar la capacidad financiera sobre los valores de ejecución del mismo.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.

Cuando el proponente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera será considerada como NO HABILITADA, por lo tanto, no continúa en el proceso de selección. En caso de propuestas presentadas por consorcio o unión temporal cada uno de sus integrantes deberá aportar el RUT.

#### **DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos. El MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del PAD, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del Proyecto. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta

#### **SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT**

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo– SARLAFT, establecido por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga expresamente a entregar a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente ó alguno de sus miembros ó su

representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

### **INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO**

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2018 con corte a Diciembre, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

### **REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO**

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

#### **EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.**

##### **EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIS**

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la Gerencia integral de Proyectos de Vivienda VIS, de por lo menos DOS (2) proyectos, cuya sumatoria de unidades habitacionales debe ser superior a DOSCIENTAS (200) Viviendas VIS.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución con un porcentaje de avance superior al 90%, debidamente certificado por el interventor del proyecto. Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:

- Certificado de enajenación expedido por Notaría.
- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.
- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.

#### **EXPERIENCIA DEL PERSONAL**

##### **EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.**

EL MUNICIPIO DE VEGACHI teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el FIDEICOMISTENTE CONSTRUCTOR que se asigne, el valor estimado del PROYECTO, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

#### **FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES**

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE TRES (3) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN.	Como mínimo Director o gerente en 1 proyectos de vivienda de interés social.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE TRES (3) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN	Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda de más de 160 soluciones de vivienda de interés social

En todo caso, la persona jurídica y/o forma asociativa, no podrá tener una experiencia menor a cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda en atención a lo exigido en la ley 1537 de 2.012.

#### ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Gerente y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos y experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A en calidad de vocera del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere favorecido con la asignación para participar como FIDEIOMITENTE CONSTRUCTOR del Contrato.

El se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo

Una vez se designe por parte del MUNICIPIO como FIDEIOMITENTE CONSTRUCTOR, los adjudicatarios y/o contratistas de este(os) NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación
- Nombre de la entidad que certifica
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida del contrato del profesional en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

### **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del MUNICIPIO se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del MUNICIPIO efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta más favorable y que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS
<b>TOTAL PUNTAJE</b>	<b>1000 PUNTOS</b>

### **FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA**

#### **EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

- Proyectos VIS, hasta 100 soluciones de vivienda 50 Puntos
- Proyectos VIS, de 100 hasta 200 soluciones de vivienda 100 Puntos
- Proyectos VIS, más de 200 soluciones de vivienda 150 Puntos

#### **ANTIGÜEDAD DE LA EMPRESA Y/O RAZON SOCIAL DEL PROPONENTE**

- Hasta 5 años de antigüedad 50 puntos
- Más de 5 hasta 10 años de antigüedad 100 puntos
- Más de 10 años de antigüedad 150 puntos

**TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos**

## **EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO**

### **EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO**

#### **EXPERIENCIA GENERAL**

- Más de 5 hasta 10 años de experiencia profesional 50 puntos
- Más de 10 años de experiencia profesional 75 puntos

#### **EXPERIENCIA ESPECÍFICA**

- Entre 1 y 3 años como Gerente o Director Principal VIS 50 puntos
- Más de 3 hasta 5 años como Gerente o Director Principal VIS 75 puntos

### **EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO**

#### **EXPERIENCIA GENERAL**

- De 0 a 3 años de experiencia profesional 50 puntos
- Más de 3 años de experiencia profesional 75 puntos

#### **EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA**

- Director proyecto de vivienda; hasta 200 soluciones de VIS 50 puntos
- Director proyecto de vivienda de más de 300 soluciones VIS 75 puntos

**TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 300 puntos**

## **PROPUESTA ECONOMICA**

### **FACTOR ECONÓMICO**

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s).

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

La oferta deberá venir firmada por el Representante Legal del oferente.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s) y deberá ser representado en SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) por unidad de vivienda.

- Oferta con menor valor 400 puntos
- Segunda oferta de menor valor 350 puntos

- Tercera oferta de menor valor 300 puntos
- Cuarta oferta de menor valor 250 puntos

### **CRITERIOS DE DESEMPATE**

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.
- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de Número de personal disponible.

## **CAPITULO V CONDICIONES CONTRACTUALES**

### **PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN**

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del contrato resultante de la presente convocatoria, ha sido transferido por EL MUNICIPIO DE VEGACHI al FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESIGNADO se vinculara al patrimonio autónomo en mención conforme a otro si suscrito al contrato de fiducia mercantil entre el MUNICIPIO y LA FIDUCIARIA.

En el momento de la firma del otrosí al contrato, el proponente deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por EL MUNICIPIO y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada Fiduciaria, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente adjudicatario no cumpla con esta obligación, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tendrá la facultad de abstenerse de suscribir el correspondiente contrato objeto del presente proceso de selección y procederá a su adjudicación al proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Las garantías solicitadas por el contratante al proponente adjudicatario deberán aportarse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato. No se entenderá legalizado el contrato hasta que se aprueben esas garantías por parte de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

### **VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución de las labores propias de la condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, objeto del presente proceso de selección, será el de la vigencia del contrato de fiducia mercantil, el cual podrá ser prorrogado hasta la culminación de su objeto.

### **VALOR DEL CONTRATO**

El valor del contrato será el resultante de multiplicar el valor de una vivienda expresado en SMMLV por 204 que es el total de las viviendas previstas en el proyecto SANTA EMMA 8A, el valor propuesto será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del Proyecto.

**OBLIGACIONES DEL PROPONENTE ADJUDICATARIO EN EL CONTRATO.** Además de las consagradas en el contrato de fiducia mercantil. El oferente elegido deberá cumplir con lo siguiente:

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo.
- Someter a aprobación del supervisor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- No variar el porcentaje ofertado en la propuesta económica.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe el Contratante y/o El Municipio a través del Supervisor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Contratante a favor del PAD, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar al Contratante toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato, y las normas que lo regulen.

#### **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO**

En su calidad de contratante, y una vez suscrito el otrosí de vinculación al contrato objeto del presente proceso de selección, el FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones e información por parte del MUNICIPIO se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los beneficios a que tenga derecho el oferente, en virtud de lo estipulado en este documento de selección, y en el correspondiente contrato, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los giros que se requieran para la ejecución del PROYECTO, serán efectuados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previa aprobación del interventor del contrato.
- Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el Municipio y que sean aplicables al presente proceso de selección.

#### **FORMA DE PAGO**

El contratante, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor que corresponda al beneficio en el contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia mercantil, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO.

#### **REQUISITOS PARA EL PAGO.**

Para la legalización del pago, el contratista del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá presentar además de la factura, la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y

Seguridad Social Integral, así como las demás obligaciones aplicables a este contrato. En cualquier momento podrá solicitarse la documentación que respalde el cumplimiento de esta obligación.

### **GARANTÍAS DEL CONTRATO**

Durante la primera etapa del contrato, no se exigirán pólizas al Oferente teniendo en cuenta que no habrá ningún pago y en consecuencia, por no existir compromiso presupuestal alguno, se considera que no hay riesgos de carácter financiero para la entidad; sin embargo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación del presupuesto de obra correspondiente al proyecto desarrollado por el oferente, éste deberá constituir a favor del PAD y el MUNICIPIO las garantías que cumplan los siguientes amparos:

<b>AMPAR</b>	<b>SUFICIENCIA</b>	<b>VIGENCIA</b>
SERIEDAD DE LA OFERTA	CIEN (100) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.	DESDE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA Y HASTA LA APROBACIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
CUMPLIMIENTO	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DEL CONTRATO DE OBRA	POR EL TÉRMINO DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS.
PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES, E INDEMNIZACIONES	QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR DEL CONTRATO DE OBRA	EL PLAZO DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MAS
RESPONSABILIDAD CIVIL	QUINIENTOS (500) S.M.ML.V	POR EL TÉRMINO DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS.
ESTABILIDAD DE LA OBRA	DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL CONTRATO DE OBRA	2 AÑOS, CONTADOS A PARTIR DEL CERTIFICADO DE RECIBO A SATISFACCION DE LA OBRA POR LA ENTIDAD COMPETENTE

#### **NOTA: GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA.**

Para garantizar la seriedad de la propuesta y de asegurar la firma y perfeccionamiento de su vinculación al contrato por parte del proponente favorecido con la selección, la propuesta deberá acompañarse del original de una póliza de seriedad de la oferta, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual los beneficiarios sean el Municipio de VEGACHI ANTIOQUIA, por una cuantía equivalente a Cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de la Carta de Presentación de la Propuesta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

Esta garantía deberá ser aprobada por EL MUNICIPIO DE VEGACHI como evaluador, y en consecuencia éste podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado el proponente tomador, estará dispuesto a suscribir y legalizar el(los) respectivo(s) contrato(s) y otrosí, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el(los) contrato(s) u otrosí respectivo(s) o dejare pasar el término fijado para su legalización, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida en el contrato, el Municipio, podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, salvo caso de fuerza mayor ó eventos ajenos al constructor. En este caso, EL MUNICIPIO seleccionará para la vinculación al contrato, al proponente clasificado en el siguiente orden dentro de la evaluación de las propuestas, y en consecuencia, EL MUNICIPIO le exigirá al referido proponente la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta a favor del Municipio, hasta la legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el MUNICIPIO y el FIDEICOMISO y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

La garantía deberá ser tomada por el proponente, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

La no suscripción del contrato u otrosí por parte del proponente seleccionado.

La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción de los contratos se prorrogue.

El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas. La garantía de seriedad será devuelta a solicitud de los proponentes no seleccionados.

La propuesta deberá contener el comprobante de pago original de la póliza de seriedad, y los términos y condiciones generales de la póliza. Todos los documentos suscritos con las aseguradoras deberán ser susceptibles de verificación por parte del MUNICIPIO y de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Los requisitos contemplados para la garantía de seriedad son subsanables dentro del término establecido para el efecto; la no presentación de la Garantía de Seriedad se calificará como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE y en consecuencia el oferente que no la presente no podrá continuar en el proceso de selección.

La no presentación del ORIGINAL de la garantía de seriedad dará lugar al RECHAZO DE LA PROPUESTA, no obstante, el convocante puede solicitar la aclaración de la misma en caso de ser necesario.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa instrucción del Municipio, aprobará las garantías a favor del PAD si las encuentra ajustadas a lo especificado en la presente convocatoria, en caso contrario procederá a devolverlas al proponente, para que dentro del plazo que se señale, éste realice las modificaciones y aclaraciones necesarias

El OFERENTE deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el OFERENTE se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del MUNICIPIO a cuenta del OFERENTE, quien por la firma del Contrato autoriza expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación del servicio prestado y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías requieren aprobación expresa del MUNICIPIO, con relación a la de seriedad de la propuesta, las exigidas en ejecución del contrato, deberán ser aprobadas por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. previo a la declaración de cumplimiento de las condiciones de giro de la etapa respectiva del PROYECTO

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de oferente plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

El proponente adjudicatario deberá adjuntar las constancias de pago de las garantías señaladas.

#### **TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO**

El contrato que se suscriba entre el Contratante y el proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte del Contratante, en cualquier momento, en caso que el OFERENTE, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A

En este evento, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., informará de tal situación al MUNICIPIO, con el fin de que se designe como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

#### **CLÁUSULA DE INDEMNIDAD**

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO DE VEGACHI, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

#### **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**

En caso de incumplimiento injustificado por parte del OFERENTE, éste pagará al MUNICIPIO sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total de su oferta, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el MUNICIPIO y/o EL FIDEICOMISO podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El OFERENTE autoriza con la firma del

contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor como beneficio por la ejecución del contrato.

#### **MULTAS**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, previa determinación por parte del MUNICIPIO, podrá imponer multas a EL OFERENTE hasta por la suma del cinco por ciento (5%) del valor de este Contrato cada vez y en cada caso, cuando este incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas del mismo, de los Términos de Referencia y de la propuesta presentada por ELOFERENTE. Serán causales para imponer multas.

#### **INDEPENDENCIA DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

El OFERENTE que resulte elegido para vincularse al contrato como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato y en consecuencia, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

#### **GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

#### **LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09, sede de FIDUCIARIA CENTRAL.

#### **SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

#### **INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES**

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

#### **DOCUMENTOS CONTRACTUALES**

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones, así como la minuta del contrato de fiducia mercantil al cual se vinculara el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado y que se enviara al correo electrónico del oferente que la solicite como observación en los términos de la presente convocatoria para su evaluación y conocimiento.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

#### **NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO**

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando

su propuesta también sea igualmente favorable para el MUNICIPIO y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos

**EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.**

El proponente favorecido ejecutará el Proyecto con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el oferente y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el MUNICIPIO.

**CESIÓN DEL CONTRATO.**

El Oferente seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO.

Atentamente,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**

C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO  
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA EMMA 8A

